

Hakcipta © tesis ini adalah milik pengarang dan/atau pemilik hakcipta lain. Salinan boleh dimuat turun untuk kegunaan penyelidikan bukan komersil ataupun pembelajaran individu tanpa kebenaran terlebih dahulu ataupun caj. Tesis ini tidak boleh dihasilkan semula ataupun dipetik secara menyeluruh tanpa memperolehi kebenaran bertulis daripada pemilik hakcipta. Kandungannya tidak boleh diubah dalam format lain tanpa kebenaran rasmi pemilik hakcipta.



**MASALAH PENGUATKUASAAN UNDANG-UNDANG  
TERHADAP BANGUNAN TANPA KEBENARAN DI  
MAJLIS BANDARAYA ALOR SETAR**



**ABDUL HALIM HASSAN**

**UUM**  
Universiti Utara Malaysia

**UNIVERSITI UTARA MALAYSIA  
2016**

MASALAH PENGUATKUASAAN UNDANG-UNDANG  
TERHADAP BANGUNAN TANPA KEBENARAN DI  
MAJLIS BANDARAYA ALOR SETAR

Oleh



ABDUL HALIM HASSAN

UUM  
Universiti Utara Malaysia

Tesis Sarjana Ini Dikemukakan Kepada Ghazali Shafie  
Graduate School of Government  
Kolej Undang-undang, Kerajaan dan Pengajian Antarabangsa  
Sebagai Memenuhi Syarat Pengijazahan  
Program Sarjana Undang-Undang (LLM)  
Universiti Utara Malaysia

2016

## **KEBENARAN MENGGUNA**

Tesis sarjana ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada keperluan untuk Sarjana undang-undang, LLM Universiti Utara Malaysia. Saya bersetuju membenarkan pihak Perpustakaan Universiti mempamerkannya sebagai rujukan. Saya juga bersetuju bahawa sebarang bentuk salinan sama ada secara keseluruhan atau sebahagian daripada projek sarjana ini untuk tujuan akademik adalah dibolehkan dengan kebenaran penyelia projek sarjana ini, atau Dekan Ghazali Shafie Graduate School of Government, Kolej Undang-undang, Kerajaan dan Pengajian Antarabangsa. Sebarang bentuk salinan dan cetakan bagi tujuan komersial dan membuat keuntungan adalah dilarang sama sekali tanpa kebenaran bertulis daripada saya. Juga pengiktirafan yang sewajarnya hendaklah diberikan kepada saya dan Universiti Utara Malaysia untuk sebarang kegunaan secara ilmiah terhadap mana-mana bahan daripada projek sarjana ini.

Kebenaran untuk menyalin atau menggunakan projek sarjana ini sama ada secara keseluruhan atau pun sebahagian daripadanya hendaklah dikemukakan kepada:

Dekan  
Ghazali Shafie Graduate School of Government  
Kolej Undang-undang, Kerajaan dan Pengajian Antarabangsa  
Universiti Utara Malaysia

## PERMISSION TO USE

*In presenting this master's thesis in partial fulfillment of the requirements for the Degree of Master of Law, LLM from Universiti Utara Malaysia. I agree that the University Library may make it freely available for inspection. I further agree that permission for copying of this master's project in any manner, in whole or in part, for scholarly purposes may be granted by my supervisor or, in their absence, by Dean Ghazali Shafie Graduate School of Government. It is understood that any copying or publications or use this master's project or parts thereof for financial gain shall not be allowed without my written permission. It is also understood then due recognition shall be given to me and to Universiti Utara Malaysia for any scholarly use which may be made of any material from my master's project.*

*Requests for permission to copy or to make other use of material in this master's project in whole or in part should be addressed to:*

*Dean*

*Ghazali Shafie Graduate School of Government  
College of Law, Government and International Studies  
Universiti Utara Malaysia*



**UUM**  
Universiti Utara Malaysia

## ABSTRAK

Pada masa ini, didapati bangunan tanpa kebenaran dibina dengan bebas seolah-olah tanpa dikenakan sebarang tindakan penguatkuasaan oleh pihak berkuasa terutamanya kerajaan tempatan. Penguatkuasaan undang-undang dengan cara perobohan pula dianggap sebagai zalim terutama sekali terhadap pemilik bangunan yang terpaksa menanggung kerugian akibat perobohan tersebut. Perspektif yang berbeza di dalam masyarakat terhadap penguatkuasaan ke atas bangunan tanpa kebenaran mengkehendaki satu kajian dijalankan untuk mencadangkan penambahbaikan terhadap proses dan prosedur sedia ada. Kajian ini mengandungi tiga objektif. Pertama, mengenal pasti undang-undang penguatkuasaan yang diguna pakai di Majlis Bandaraya Alor Setar (MBAS) terhadap bangunan tanpa kebenaran. Kedua, mengkaji masalah yang menjejaskan keberkesanan penguatkuasaan undang-undang terhadap bangunan tanpa kebenaran di MBAS. Ketiga, mengemukakan cadangan untuk penambahbaikan. Kajian ini adalah kajian sosio perundangan menggabungkan metodologi kajian sosial dan perundangan. Temubual dengan pegawai kerajaan tempatan, ahli politik dan tuanpunya bangunan telah dijalankan. Kajian ilmiah dari dalam dan luar negara turut diteliti. Dapatan kajian menunjukkan terdapat masalah dalam penguatkuasaan undang-undang ke atas bangunan tanpa kebenaran yang mana terdiri daripada masalah dalaman dan luaran. Masalah dalaman terdiri daripada kewangan, integriti dan kaedah yang tidak berkesan. Masalah luaran termasuk mentaliti dan budaya masyarakat, cuaca, tafsiran dan proses undang-undang dan juga campur tangan pihak tertentu. Pengenaan denda sebagai satu-satunya mekanisme penguatkuasaan oleh MBAS tidak mengeluarkan hasil yang dihasratkan. Oleh sebab itu, untuk meningkatkan keberkesanan penguatkuasaannya, pilihan lain mesti digunakan oleh MBAS seperti pelantikan orang yang berkeelayakan dan pemakaian mekanisme lain yang lebih berkesan dan relevan kepada senario semasa. Adalah diharapkan bahawa dapatan kajian ini berguna kepada MBAS khususnya, pembuat dasar dan juga masyarakat keseluruhannya.

**Katakunci:** Bangunan tanpa kebenaran, masalah penguatkuasaan, Majlis Bandaraya Alor Setar.

## ABSTRACT

At present, it is found that unauthorised buildings are erected freely as if no single enforcement action was imposed by authorities especially local government. Enforcement of law by demolition is regarded as cruel especially towards the owner of the building who has to bear the loss as a consequence of the demolition. Different perspective in the society towards enforcement actions of the unauthorised building required a research to be carried out to suggest improvement to the existing process and procedure. This study has three objectives. First, to identify the laws on enforcement employed by Majlis Bandaraya Alor Setar (MBAS) towards unauthorised buildings. Secondly, to study the problems in MBAS on enforcement of unauthorised buildings. Thirdly, to suggest recommendations for improvements. This study is a socio legal research combining social and legal research methodologies. Interviews with local government's officer, politicians and building owners were conducted. Academic studies from local and abroad were also scrutinised. The finding of this study shows that there are problems associated to the enforcement of laws on unauthorised buildings comprising internal and external problems. The internal problems consist of financial, integrity and ineffective mechanism employed by MBAS. Whereas, the external problems include the mentality and culture of the society, weather, interpretation and process of laws as well as interferences from certain parties. The imposition of fines as the sole enforcement mechanism by MBAS has not been producing the desired result. Therefore, to improve the effectiveness of its enforcement, other options must be explored by MBAS such as the appointment of qualified person and application of other mechanisms which are more effective and relevant to the current scenarios. It is hoped that the findings of this study are useful to the MBAS specifically, policy makers as well as the public as a whole.

**Keyword:** Unauthorised buildings, enforcement problems, Majlis Bandaraya Alor Setar.

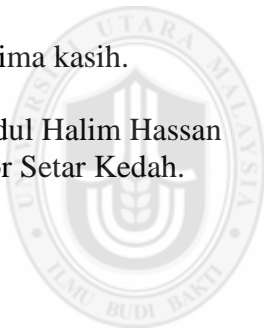
## PENGHARGAAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, bersyukur saya ke hadrat Ilahi kerana dengan keizinanNya dan keredhaanNya, dapat juga saya menyiapkan projek sarjana ini dengan sebaiknya. Di dalam usaha menyiapkan projek sarjana ini saya ingin mengucapkan jutaan terima kasih kepada penyelia saya iaitu Professor Madya Dr. Haji Hairuddin Bin Megat Latif yang telah banyak memberikan bimbingan dan tunjuk ajar kepada saya sehingga mampu menghasilkan kajian seumpama ini.

Terima kasih.

Abdul Halim Hassan  
Alor Setar Kedah.



UUM  
Universiti Utara Malaysia



## SENARAI KANDUNGAN

<b>ISI KANDUNGAN.....</b>	<b>MUKA SURAT</b>
<b>KEBENARAN MENGGUNA .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERMISSION TO USE.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>PENGHARGAAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>SENARAI KANDUNGAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>SENARAI RAJAH.....</b>	<b>xii</b>
<b>SENARAI JADUAL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>SENARAI KES.....</b>	<b>xiv</b>
<b>SENARAI LAMPIRAN.....</b>	<b>xv</b>
<b>SENARAI SINGKATAN .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB SATU: PENGENALAN.....</b>	<b>1</b>
1.0 Pendahuluan .....	1
1.1 Latar Belakang Kajian .....	2
1.2 Penyataan Masalah .....	5
1.3 Persoalan Kajian .....	7
1.4 Objektif Kajian .....	8
1.5 Definisi Operasi .....	8
1.6 Kepentingan Kajian .....	10
1.7 Pembahagian Bab Kajian .....	10
1.8 Kesimpulan .....	12
<b>BAB DUA: SOROTAN LITERATUR.....</b>	<b>13</b>
2.0 Pendahuluan .....	13
2.1 Sistem Kerajaan Tempatan di Malaysia .....	13
2.2 Permasalahan PBT Dalam Penguatkuasaan Undang-Undang.....	15

2.2.1	Masalah Pengurusan Organisasi .....	19
2.2.2	Campur Tangan Politik Dalam Penguatkuasaan .....	28
2.3	Teori Keupayaan Penguatkuasaan .....	32
2.4	Kesimpulan .....	38
<b>BAB TIGA: METODOLOGI KAJIAN .....</b>		<b>40</b>
3.0	Pendahuluan .....	40
3.1	Rekabentuk Kajian.....	40
3.2	Skop Kajian .....	41
3.3	Jenis-jenis Data.....	42
3.3.1	Sumber Utama Kajian .....	43
3.4	Kaedah Pengumpulan Data.....	44
3.5	Etika Dan Kerahsiaan Kajian.....	44
3.6	Kesimpulan.....	45
<b>BAB EMPAT: DAPATAN UNDANG-UNDANG</b>		
<b>BAGI PENGUATKUASAAN TERHADAP BANGUNAN</b>		
<b>TANPA KEBENARAN .....</b>		<b>46</b>
4.0	Pendahuluan .....	46
4.1	Sumber Kuasa.....	46
4.2	Kawalan Perancangan dan Pembangunan Di Bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, (Akta 172) .....	49
4.3	Penguatkuasaan Di Bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 .....	54
4.4	Memulakan Kerja Bangunan Tanpa Kebenaran.....	57
4.5	Kuasa PBT Untuk Meruntuh Atau Memindahkan Bangunan .....	59
4.6	Pekeliling Kemajuan Pentadbiran Awam .....	64
4.6.1	Pekeliling Kemajuan Pentadbiran Awam Bilangan 1 Tahun 2001-Garis Panduan Perlaksanaan Pemantauan Penguatkuasaan Undang-undang Di Peringkat Daerah.....	65
4.7	Perbandingan Perundangan Luar Negara .....	66
4.7.1	United Kingdom.....	67

4.7.2	Queensland, Australia .....	75
4.7.3	Hong Kong .....	77
4.7.4	Rumusan Hasil Perbandingan .....	82
4.8	Kesimpulan .....	83
<b>BAB LIMA: DAPATAN TEMUBUAL.....</b>		<b>85</b>
5.0	Pendahuluan .....	85
5.1	Kaedah Penguatkuasaan Undang-undang Terhadap Bangunan Tanpa Kebenaran .....	86
5.2	Masalah Yang Menjejaskan Keberkesanan Penguatkuasaan Undang-undang Terhadap Bangunan Tanpa Kebenaran .....	92
5.3	Cadangan Untuk Menambahbaik Penguatkuasaan Undang-undang Terhadap Bangunan Tanpa Kebenaran .....	105
5.3.1	Pelanggaran Undang-Undang Bangunan di Bandaraya Alor Setar .....	109
5.4	Kesimpulan .....	112
<b>BAB ENAM: KESIMPULAN DAN CADANGAN.....</b>		<b>114</b>
6.0	Pendahuluan .....	114
6.1	Perbincangan.....	114
6.2	Gambaran Ringkas Dapatan Kajian.....	125
6.3	Penemuan Utama Kajian .....	127
6.4	Cadangan .....	130
6.4.1	Kaedah“deregulation” Melalui Pihak Bertauliah .....	131
6.4.2	Meningkatkan Kesedaran Serta Penambahbaikan Sistem Dan Prosedur .....	132
6.5	Implikasi Kajian.....	134
6.6	Halatuju Kajian Masa Hadapan .....	135
6.7	Penutup .....	135
<b>BIBLIOGRAFI.....</b>		<b>137</b>

## SENARAI RAJAH

Rajah 2.1	Cabaran Pentadbiran Daerah .....	17
Rajah 4.1	Jumlah Laporan Pembinaan Bangunan Tanpa Kebenaran.....	78
Rajah 4.2	Prsosedur Penguatkuasaan Perintah S.24.....	80
Rajah 5.1	Carta Aliran Kerja Penguatkuasaan Bangunan Tanpa Kebenaran Di Bawah Seksyen 72 Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974.....	88
Rajah 5.2	Denda Hasil Pelan MBAS Bagi Tahun 2011 .....	109
Rajah 5.3	Denda Hasil Pelan MBAS Bagi Tahun 2012.....	109
Rajah 5.4	Denda Hasil Pelan MBAS Bagi Tahun 2013 .....	110
Rajah 5.5	Denda Hasil Pelan MBAS Bagi Tahun 2010-2013.....	111
Rajah 6.1	Masalah Penguatkuasaan Undang-Undang Terhadap Bangunan Tanpa Kebenaran .....	115



**UUM**  
Universiti Utara Malaysia

## SENARAI JADUAL

Jadual 2.1	Status Masalah Dihadapi Oleh PBT.....	18
Jadual 4.1	Sembilan (9) Bahagian dalam Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 .....	55
Jadual 5.1	Denda Hasil Pelan MBAS 2013.....	110



## SENARAI KES

Bencon Developement Sdn. Bhd. lwn. Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan Lain-lain [1999] 2 MLJ 385.

Datuk Bandar Kuala Lumpur lwn. Zain Azhari bin Zainal Abidin, [1997] 2 MLJ 17.

Hj. Shariff Bahaman & Yang Lain lwn. Datuk Bandar Kuala Lumpur, [2011] 5 CLJ 651.

Kembang Masyur Sdn Bhd lwn. Milik Perusahaan Sdn. Bhd. & yang lain 14 [2005] 6 CLJ.

Pedik Busu & Yang Lain lwn. Yang Dipertua Majlis Daerah Gua Musang & Yang Lain 868, [2010] 4 CLJ.

Petronas Dagangan Berhad lwn. Majlis Perbandaran Pulau Pinang, LR/PP/13/94.

Pyrenees Shire Council v Day, [1998] HCA 3; 192 CLR 330; 151 ALR 147; 72 ALJR 152.

Re Ellis and Ruislip and Northwood UDC [1920] 1 KB 343.

Shamsudin Che Mat lwn. DBKL [2000] LNS 185.

Telic Corporation Sdn. Bhd. Lwn. Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah, [2009] 7 CLJ 681 [2008] 1 LNS 733.

Torridge District Council v Turner, (1991) 9-CLD-07-21.

## **SENARAI LAMPIRAN**

- LAMPIRAN A: SOALAN TEMUBUAL
- LAMPIRAN B: SENARAI UNDANG-UNDANG KECIL MBAS
- LAMPIRAN C: SURAT PEKELILING KUASA PENDAKWAAN PBT
- LAMPIRAN D: CARTA ORGANISASI UNIT PENGUATKUASA MBAS
- LAMPIRAN E: GARIS PANDUAN TINDAKAN TINDAKAN KE ATAS  
SOKONGAN YANG DITERIMA DARIPADA PEMIMPIN  
KERAJAAN, INDIVIDU BERPENGARUH ATAU MANA-  
MANA ORANG MENGENAI SESUATU URUSAN  
KERAJAAN



## SENARAI SINGKATAN

ADUN	Ahli Dewan Undangan Negeri
DBKL	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur
DEB	Dasar Ekonomi Baru
DUN	Dewan Undangan Negeri
KPKT	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
KTN	Kanun Tanah Negara
MBAS	Majlis Bandaraya Alor Setar
MDKP	Majlis Daerah Kubang Pasu
MPKj	Majlis Perbandaran Kajang
MPPJ	Majlis Perbandaran Petaling Jaya
MPPP	Majlis Perbandaran Pulau Pinang
MPS	Majlis Perbandaran Selayang
MPSJ	Majlis Perbandaran Subang Jaya
OSC	One Stop Centre
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBPT	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
RT	Rancangan Tempatan
SOP	Prosedur Operasi Seragam
SUK	Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah
UUK	Undang-undang Kecil
YDP	Yang Dipertua



# BAB SATU

## Pengenalan

### 1.0 Pendahuluan

Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) atau kerajaan tempatan di negara ini adalah bertanggungjawab untuk melaksanakan kawalan perancangan dan pembangunan di dalam sesebuah kawasan pentadbiran yang telah diwartakan.<sup>1</sup> Walau bagaimanapun, sehingga hari ini, banyak PBT di negara ini dilihat masih lagi gagal untuk menangani kewujudan bangunan tanpa kebenaran secara komprehensif.<sup>2</sup> Tindakan penguatkuasaan yang dilaksanakan oleh PBT boleh dikatakan bermusim dan tidak konsisten serta kurang berkesan dalam mengekang orang ramai daripada melakukan kesalahan yang sama. Banyak laporan yang disiarkan media menunjukkan masyarakat telah hilang keyakinan dengan kredibiliti PBT.<sup>3</sup>

Persepsi, kesedaran dan kepuasan orang ramai boleh mencerminkan keberkesanan sesuatu tindakan. Apabila orang ramai mempunyai persepsi negatif, tidak menyedari tentang kewujudan sesuatu program dan merasa tidak puas hati terhadap sesuatu tindakan yang dilaksanakan, ia tidak akan membawa sebarang kesan positif atau menggalakkan pematuhan. Dalam kata lain, tindakan yang tidak efektif akan

---

<sup>1</sup>Akta Kerajaan Tempatan 1976, Bahagian IX, XIII dan XV.

<sup>2</sup>Harlida Abdul Wahab, "Kawalan undang-undang terhadap pembangunan di tanah tinggi", (*Jelapang*, 3(1), (2002): 63-70. Artikel ini menghuraikan kepentingan tanah tinggi sebagai sumber alam, kesan-kesan pembangunan di tanah tinggi di samping undang-undang yang mengawal aktiviti pembangunan di kawasan terbabit.

<sup>3</sup>Salleh Buang, "Memulihkan kredibiliti PBT", *Utusan Malaysia*, 17 Jun 2003. [http://www. utusan. com.my](http://www.utusan.com.my) (dicapai 2 Disember 2012).

The contents of  
the thesis is for  
internal user  
only

## BIBLIOGRAFI

- Adibah Awang, "A Critical Assessment of Provisions of the Federal Constitution with regard to Federal-State Relationship on Land Law", (Paper presentation at the International Conference on Contemporary Issues of Law, Syariah & Legal Research, Faculty of Syariah, University of Jordan, Amman, 14 Disember 2008).
- Ahmad Atory Hussain. *Kerajaan Tempatan, Teori dan Peranannya di Malaysia*. (Kuala Lumpur: DBP, 1991), 40.
- Akta Jalan Parit dan Bangunan 1984*. (Kuala Lumpur: International Law Book Seviles, 2010).
- Akta Kerajaan Tempatan 1976*. (Kuala Lumpur: International Law Book Seviles, 2010).
- Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976*. (Kuala Lumpur: International Law Book Seviles, 2010).
- Andrew Hopkins, "New Strategies for Safety Regulators: Beyond Compliance Monitoring". (Paper prepared for the International Regulators' Offshore Safety Forum, London. 30 Mac 2005). Email: andrew.hopkins@anu.edu.au (dicapai 11 Januari 2014).
- Jamaludin Mustaffa, "Aspek Keselamatan Awam Dalam Pembentukan Bandar Selamat di Malaysia: Kajian Kes Alor Setar, Kedah", (2007).
- Bresnen, M. *Organising Construction: Project Organisation and Matrix Management*. (London: Routledg, 1990), 31.
- Bridget M. Hutter. *Compliance: Regulation and Environment*. (Clarendon Press Oxford Socio-Legal Studies, 1997).
- Chan, E.H.W., *Building control in connection with real estate development*, (Real Estate Development in Hong Kong, Pace Publishing, Hong Kong, 1998).
- Charalabos Ionnidis, Christodoulos Psaltis & Chryssy Potsio: *Towards A Strategy For Suburban Informal Building Control Through Automatic Change Detection*. Greece: School of Surveying Engineering, National Technical University of Athens. Email: cioannid@survey.ntua.grTEE, A.T.M, WPLA, FIG: 28-31, 2007 (dicapai 6 Disember 2012).
- Chryssy Potsiou<sup>1</sup>, Marilena Theodorou, Elias Elikkos: *Informal Development Due to Market Pressure- A Case Study on Cyprus and the Role of Land Administration*. Cyprus: National Technical University of Athens, 2008. Greecechryssyp@survey.ntua.gr<sup>2</sup> Cyprus Department of Lands & Surveys, [https://www.researchgate.net/publication/242594785\\_Informal](https://www.researchgate.net/publication/242594785_Informal), Journal: (dicapai 22 Ogos 2012).
- Cormican, D. *Construction Management: Planning and Finance*. London: Construction Press, 1985.

Creswell, J. W. *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five designs*. Thousand Oaks. CA: Sage 1998.

Daniel Chi Wing Ho, Kwong Wing Chau dan Yung Yau: *Evaluating unauthorized appendages in private apartment buildings*. Hong Kong: Jabatan Hartanah dan Pembinaan, Universiti Hong Kong Hong, 2008. E-mail: y.yau@cityu.edu.hk, Building Research & Information, ISSN 0961-3218, 1466-4321 (dicapai 21 Disember 2013).

Fairus Muhamad Darus, Jamaluddin Md Jahi, Mohd Jailani Mohd Nor, Kadir Ariffin & Azahan Awang (eds). "Peranan Pihak Berkuasa Tempatan Dalam Pengurusan Kualiti Udara, Bandaraya Kuala Lumpur". *Alam Sekitar Dan Kesejahteraan Masyarakat Malaysia*: 2004, 67–84. Bangi: UKM. ISBN: 983-2975-28-X.

Grove, S.J., and Fisk, R.P. *The service experience as theatre*. (Advance Consumer Research, 1992), 19.

*Guide to Planning Enforcement in Ireland, 2012.*

<http://www.environ.ie/en/publication/development/Planning/FileDownload,31564,en.pdf>.

Ismail Taib, *The Liability Of Local Authority In Respect of Residential Development*, UTM, 2006.

Hanis Musalman b Salehan: *A Research on the State of Johore's Actions in Dealing with Re-settlement of Squatters in Johor: A Case Study in Kampung Sri Rahmat, Johor Bahru*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia Publication, 2007.

Harlida Abdul Wahab, "Kawalan undang-undang terhadap pembangunan di tanah Tinggi", *Jelapang*, 3(1), 2002): 63-70.

Heller, F., Drenth, P., Koopman, P. And Rus, V. *Decisions in Organizations: A Three-Country Study*. (London: SAGE Publications, 1980): 55-60.

Herawati Ahmad, "Isu-isu Penguatkuasaan Terhadap Penilaian Keatas Alam Sekeliling (EIA) Bagi Projek Perumahan di kawasan Lereng Bukit, Kajian Kes: Negeri Selangor Darul Ehsan", (unpublish, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, Jun 2012).

*House of Commons Transport Committee, Parking Policy and Enforcement*, Seventh Report of Session 2005–06, Volume I, Report, together with formal minutes, 2006 Published on 22 June, (House of Commons, London: The Stationery Office Limited).

[www.publications.parliament.uk/pa/cm200506/cmselect/cmtran/748](http://www.publications.parliament.uk/pa/cm200506/cmselect/cmtran/748) (dicapai 12 Jun 2012).

Hunt, A. *The Sociological Movement in Law*, (Philadelphia: Temple University Press, PA. 1978), 5.

I. Ayres and J Braithwaite. *Responsive Regulation, Transcending the Deregulation Debate*, Oxford University Press Inc., New York, 1992.

- Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad and Wan Norazriyati Wan Abd Aziz, "Exploiting town planning factors in land development: Case study of urban housing in Kuala Lumpur, Malaysia, Centre for Study of Urban and Regional Real Estate (SURE)", Faculty of Built Environment, University of Malaya, Kuala Lumpur, Malaysia, *Journal of Facilities Management* Vol. 7 No. 4, (2009), Emerald Group Publishing Limited.
- Ismail Ibrahim, "Pengawalan perancangan di bawah Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 (Akta 172): Permohonan Kebenaran Merancang" dalam *Habitat Malaysia*, (*Human Settlements Journal of Malaysia*, Keluaran no. 6, (Disember, 2002).
- Ismail Rahmat, Azlan Shah Ali, "The involvement of the key participants in the production of projects plans and the planning performance of refurbishment projects", (*Journal of Building Appraisal* vol 5, (2009): 273-288.
- J. Braithwaite. *To Punish or Persuade: Enforcement of Coal Mine Safety*. Albany: State University of New York Press, 1985.
- Jamaluddin Md Jahi, Mohd Jailani Mohd Nor, Kadir Ariffin & Azahan Awang (eds), "Peranan Pihak Berkuasa Tempatan Dalam Pengurusan Kualiti Udara Bandaraya Kuala Lumpur: Alam Sekitar Dan Kesejahteraan Masyarakat Malaysia", (UKM. ISBN: 983-2975-28-X, (2010): 67 – 84.
- Jamaludin Mustaffa, "Aspek Keselamatan Awam Dalam Pembentukan Bandar Selamat di Malaysia: Kajian kes di Alor Setar, Kedah", (unpublish), USM, 2007.
- James H. Donnelly, Jr., James L. Gibson John M. Ivancevich, *Fundamentals of Management*, University of Houston, (Busines Publications, Inc. Plano Texas Fourth Edition, 1981), 45-53.
- Jenny Y.Y. Wong, Dickson K.W. Chiu, "Effective e-Government Process Monitoring and Interoperation: A Case Study on the Removal of Unauthorized Building Works in Hong Kong", Jabatan Komputer Politeknik Universiti Hong Kong, csmarkkp@comp.polyu.edu.hk, "Hawaii International Conference on System Sciences – 1530-1605/07", (2007).
- John T. Scholz, "Ecology of Regulatory Enforcement. Cooperation, Deterrence and the Ecology of Regulatory Enforcement". *Law & Society Review*, Vol.18, No.2, (1984).
- Jorge E. Hardoy & David Satterthwaite. *Squatter Citizen*. Publisher: Routledge, 1989, 100.
- Kamaruzaman Bin Hamdan, "Kajian Penguatkuasaan Perancangan, Salah Guna Bangunan: Kes Kajian Selayang Baru", (unpublish, UITM Shah Alam Selangor, 1996).
- Kamus Dewan* (Edisi Keempat), Kuala Lumpur: International Publication, 2010.

- Kanun Keseksaan*, (Kuala Lumpur: International Law Book Services, 2012).
- Koontz, H. and O' Donnel, C. *Principles of Management: An Analysis of Managerial Functions*. 5th edn., Tokyo, Japan: McGraw-Hill, 1972.
- Lawrence W.C. Lai and Daniel C.W. Ho, "Unauthorised structures in a high-rise high-density environment, the case of Hong Kong", (2001), Department of Real Estate and Construction (previously Surveying), The University of Hong Kong, Hong Kong. *Property management* Vol 19. No 2. MCB University Press.
- Li D R, Wang M, Hu F, "Utilizing Chinese high-resolution satellite images for inspection of unauthorized constructions in Beijing". *Chinese Science Bulletin*, 2009, 54:2524—2534, doi: 10.1007/s11434-009-0111-9. Chinese Science Bulletin ISSN: 1001-6538 (Print) 1861-9541 (Online) [link.springer.com/article/10.1007/s11434-013-0100-x](http://link.springer.com/article/10.1007/s11434-013-0100-x) (dicapai 12 Disember 2012).
- Mahamad Tayib, "Pihak Berkuasa Tempatan Di Malaysia, Pengurusan Dan Masalah", *Analisis*, Jld 4(1), 47. Sekolah Perakaunan, Universiti Utara Malaysia. ISSN 0127-8983.
- Mahdi Zahraa. *Research Methods for Law Postgraduate Overseas Student*. Kuala Lumpur: Stillglow Sdn. Bhd. Univision Press, 1998.
- Mohamed Afandi, "Local Government Restructuring in Peninsular Malaysia: A Review of the Local Authority Function and Capacity, in Planning and Administration", Volume 16 No. 2, Autumn, IULA, The Hague, 1989.
- Mohd Nazri Bin Zakaria dan Razli Che Razak, "Amalan Sistem Penyampaian Perkhidmatan dan Prestasi Pihak Berkuasa Tempatan", (International Conference on Management Proceeding, ICM 2011).
- Mohd. Fo'ad Sakdan, "Sistem Kerajaan Tempatan di Malaysia, (unpublish, Jabatan Sains Politik, UKM Bangi, 1985).
- Mohd. Yahya bin Nordin, Encik Ibrahim bin Hassan & Encik Azman Bin Mohd. Yusof, "Cabaran Pentadbiran Daerah", 2004. [azman97.tripod.com/pbt.html](http://azman97.tripod.com/pbt.html). (dicapai 4 Julai 2013).
- Mohd. Yahya N., "The local government system in Peninsular Malaysia: With Special Reference To The Structure, Management, Finance and Planning", 1987. (Published by: Nurfarhani Farid pada 25 Disember 2010. Copyright: Attribution Non-commercial [ml.scribd.com/doc/45891160/peranan-pbt](https://ml.scribd.com/doc/45891160/peranan-pbt). (dicapai 4 Julai 2013).
- Muhamad Tayib, Pihak berkuasa tempatan di Malaysia: Pengurusan dan Masalah. *Analisa*, jld 4(1), (1996): 47-58.

- Muhammad Rizal Razman, Carolyn Melissa Payus, Jamaluddin Md. Jahi, "Kawalan Pencemaran Sungai Dalam Melindungi Ekologi dan Habitat Manusia: Tinjauan Perundangan di Malaysia", *SARI: Jurnal Alam dan Tamadun Melayu*, 28 (1): 227-240, 2010. ISSN 0127-272, Official  
URL: <http://www.ukm.my/sari/index.html>
- Neal Trautman, Ph.D., "Stopping Political Interference within Law Enforcement", [neal.trautman@usm.edu](mailto:neal.trautman@usm.edu), [editor@ethicalcorp.com](mailto:editor@ethicalcorp.com) (dicapai 21 Mac 2013).
- Neil Gunningham, Peter Grabosky, with Darren Sinclair. *Smart regulation: designing environmental policy*, Oxford: Clarendon, 1998.
- Neuberger dan Christoffel, "The Legal Basis of Public Health", Babette Neuberger, JD, MPH Tom Christoffel, *JD Public Health Training Network*, 1986.  
<http://www.cdc.gov/phtn>.
- Nor, K.M., "Self-certification versus private certification doctrines on the issuance of the certificate of completion and compliance for buildings in Malaysia", *Journal of Building Appraisal*, Vol. 4 No. 2, 2008.
- Norashikin Kamal, *Pembangunan Tanah Tinggi*, (unpublish, UTM, 2010).
- Norudin, M. dan Che Hamdan, C.M.R., "Customer satisfaction towards counter service of Local Authority in Terengganu, Malaysia". *Asian Social Science*, vol. 6(8), (2010).
- Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English (Kuala Lumpur: International Publication, 1995).
- Paddock Leroy, "Strategies and Design Principles for Compliance and Enforcement", (New York 10603, Seventh International Conference on Environmental Compliance and Enforcement). United States, [paddock@law.pace.edu](mailto:paddock@law.pace.edu).  
[www.inece.org/conference/7/vol11/12\\_Paddock.pdf](http://www.inece.org/conference/7/vol11/12_Paddock.pdf) (dicapai 21 Mac 2013).
- Paul Oliver, *Understanding the Research Process*, SAGE Publications, 2010.
- Pekeliling Kemajuan Pentadbiran Awam Bilangan 1 Tahun 2001*-Garis Panduan Perlaksanaan Pemantauan Penguatkuasaan Undang-undang Di Peringkat Daerah. [www.mampu.gov.my](http://www.mampu.gov.my)
- Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Bil. 1/2003*, Tatacara Penggunaan Tanah Pertanian Bagi Tujuan Yang Tiada Berkaitan Dengan Pertanian, [www.kptg.gov.my/sites/default/files/docman/1-2003.pdf](http://www.kptg.gov.my/sites/default/files/docman/1-2003.pdf)
- Perlembagaan Persekutuan*. (Kuala Lumpur: International Publication, 2010).
- Phang Siew Nooi. *Sistem Kerajaan Tempatan di Malaysia*. Kuala Lumpur, Dewan Bahasa dan Pustaka, (1989).

- Phang Siew Nooi, "Financial Challenges for local government in the new millennium and the way forward", (kertas pembentangan "KPKT Executive Talk" anjuran Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 27 November, 1999).
- Pitt, P.H., "The private certification of building control 2". *Structural Survey*, Vol. 2 No. 4, 1984.
- Poona Antaseeda, "Department Store Closures: Illegal Buildings Remain Open", *Bangkok Post*, July 3, 1999. [www.jcpa.org/jl/vp498.htm](http://www.jcpa.org/jl/vp498.htm) (dicapai 3 September 2013).
- Queensland building work enforcement guidelines*, "Achieving compliance of building work with the provisions of the Building Act 1975 and the Integrated Planning Act 1997". <http://www.hpw.qld.gov.au>
- R.A. Kagan dan John T. Scholz, *The Criminology of The Corporation" and Regulatory Enforcement Strategies*. European Yearbook of Legal Sociology and Legal Theory, Vol. 7 (1980), revised version in Hawkins and Thomas, *Enforcing Regulation* (1984).
- Report of the Royal Commission of Inquiry to Investigate into the Working of Local Authorities in West Malaysia*, Government Printer, Kuala Lumpur, 1970.
- Ross, M., "Legal liabilities and the impact of the Building Act 1984". *Property Management*, (Vol. 3 No. 3, 1985), 21. [www.emeraldinsight.com](http://www.emeraldinsight.com) »Property Management » Volume 3, Issue 3 (dicapai 23 Jun 2012).
- S Kahraman, A Saactci dan S. Misir: *Effects of adding illegal storeys to structural systems*. Turki: Jabatan Kejuruteraan Awam, Fakulti Kejuruteraan, Dokuz Eylul University, Izmir, Turki, S-adhan-a Vol. 31, Part 5, October 2006, © Printed in India.  
[https://www.researchgate.net/profile/Ibrahim\\_Misir/publication](https://www.researchgate.net/profile/Ibrahim_Misir/publication) (dicapai 23 Januari 2012).
- Salleh Buang, "Financial woes of local authorities, Land matters", *The Straits times*, 25 Disember 2004.
- Salleh Buang, "Memulihkan kredibiliti PBT", *Utusan Malaysia*, 17 Jun 2003. <http://www.utusan.com.my>.
- Sh. Ezat Alkaf & Syed Mohamed Aljunid, "Faktor Mempengaruhi Keupayaan Penguatkuasaan Undang-Undang Kesihatan Awam", *Jurnal Kesihatan Masyarakat*: Jilid 10, (2004), 45.
- Shamsulbahri bin Ibrahim, "Perlaksanaan Undang-undang Perancangan Bandar dan Desa di Semenanjung Malaysia", (unpublish, 2007, UKM).
- Shireen Haron & Fazimah Hayati Hassan Basri, "Pentadbiran Kerajaan Tempatan", (Institut Perkembangan Pendidikan (InED), Shah Alam, 2002).
- Sparrow, Malcolm K., *The Regulatory Craft: Controlling Risks, Solving Problems, and Managing Compliance* (2000). Brookings Institution Press, 2011.



- Swanson, T., "Regulation, Enforcement and Governance in Environmental Law, Workshop: Contemporary Developments in India and the UK", New Delhi, 2009, [www.cprindia.org/seminars-conferences/2547-regulation-enforcement](http://www.cprindia.org/seminars-conferences/2547-regulation-enforcement) (dicapai 11 Februari 2014).
- Teks Ucapan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan dalam ucapan perasmian Jawatankuasa Perunding Perbadanan Perbandaran Malaysia bil 1/1999.
- Thorne, S. *The art (and science) of critiquing qualitative research*. In J. M. Morse (Ed.), *Completing a qualitative project*, (Thousand Oaks, CA: Sage, 1997), 117-132.
- Towner, E. and Ward, H. *Prevention of injuries to children and young people: the way ahead for the UK*. (WHO UNICEF, Verley, A. 2002), 17–25.
- Vincent-Jones, P. "Values and Purpose in Government: Central-local Relations in Regulatory Perspective". (United Kingdom: *Journal of Law and Society*, 2002, 29): 27-55.
- Visscher, H. and Meijer, F., "Dynamics of building regulations in Europe", Pembentangan kertas kerja pada Seminar ENHR, 25-28 Jun 2007, Rotterdam. [www.researchgate.net/publication/228501417/Dynamicsofbuilding](http://www.researchgate.net/publication/228501417/Dynamicsofbuilding) (dicapai 19 Januari 2013).
- Wan Ismail Wan Hamat, "Sistem Pentadbiran Kerajaan Tempatan", Bahagian Kerajaan Tempatan, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, (Kuala Lumpur. 1984).
- Wu, Y. and Wu, C., "A model for strategy of urban land-use inspection based on game theory". (Paper presented at the CRICM 2003 International Research Symposium on Advancement of Construction Management and Real Estate, Macau, China, 3–5 December 2003) (dicapai 10 April 2013).
- Yung Yau, "On the proposed private certification of building works in Hong Kong". *International Journal of Law in the Built Environment*, (Thomson Reuters Malaysia Sdn Bhd (trading as Sweet & Maxwell Asia, 2009).
- Zulkarnain Awang, "Persepsi rasuah ke atas kerajaan tempatan", (kertas kerja dalam Konvensyen JKP PBT 2002).
- Zulkifli Mat Noor, "Pembanterasan jenayah rasuah melalui pelaksanaan Jawatankuasa Keutuhan Pengurusan (JKP) (kertas kerja Konvensyen JKP PBT, di Hotel Equatorial, Pulau Pinang 29-30 Julai 2002).